

**PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA RUMAH KOST DITINJAU DARI  
HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM  
(Studi Rumah Kos Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarame)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat Guna  
Mendapatkan Gelar Sarjana S1 Dalam Ilmu Syari'ah

Oleh:

**SALEM RENALDY  
NPM. 1621030468**

**Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)**



**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1442 H /2020 M**

## ABSTRAK

Sewa menyewa adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk di ambil manfaatnya. Dalam melakukan transaksi sewa-menyewa, tentunya ada hal yang wajib dipenuhi oleh kedua belah pihak yang melakukan transaksi tersebut yaitu hak dan kewajiban. Adapun hak dan kewajiban ini merupakan tanggung jawab yang tidak terlepas dari pihak-pihak yang melakukan transaksi sewa-menyewa yang haruslah berakal, adanya ijab dan kabul dan harus bersesuaian antara akad dengan kabul yang didasarkan pada keridhoan antara kedua belah pihak, objek dari sewa menyewa haruslah jelas dalam segi manfaatnya, dan objek dari sewa menyewa sendiri harus sudah terpenuhi, dan pembayaran atau uang yang diberikan harus bernilai. Namun yang terjadi pada Rumah Kost Abu Bakar Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung dimana dalam sewa menyewa rumah kost ada kesepakatan yang dilanggarkan tidak sesuai perjanjian di awal akad yang akan berakibat hukum bagi kedua belah pihak. Rumusan masalah dalam penelitian ini bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa rumah kos Abu Bakar Pada Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung ? bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa Rumah Kos Abu Bakar Pada Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung ditinjau dari hukum Islam dan hukum positif ? Adapun tujuan dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa rumah kos Abu Bakar Pada Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung dan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa Rumah Kos Abu Bakar Pada Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung ditinjau dari hukum Islam dan hukum positif. Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yang bersifat deskriptif kualitatif dengan analisis sumber data yaitu data primer yang diperoleh dari wawancara kepada pemilik serta penyewa kos dan data sekunder dari buku-buku yang relevan dengan penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi. Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik kost dan penyewa kost pada rumah kost Abu Bakar Sukarame Bandar Lampung. setelah data terkumpul maka melakukan analisa dengan melakukan analisa *kualitatif* dengan menggunakan metode cara berfikir *deduktif*. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, pelaksanaan sewa-menyewa kost yang dilakukan dengan akad secara lisan. Pada praktik akad sewa-menyewa tersebut tidak dijelaskan secara detail hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh pemilik kost dan penyewa kost. Dalam akad pihak pemilik kost akan bertanggung jawab apabila ada kerusakan dan akan memberikan fasilitas sesuai yang telah diperjanjikan namun hal tersebut tidak dilakukan dengan sebagaimana mestinya yang menyakibatkan dirugikannya salah satu pihak. Pelaksanaan sewa-menyewa Rumah Kost Abu Bakar Di Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung ini tidak sah, karena ijab yang dibuat tidak sesuai dengan kabul yang harus dilakukan oleh pemilik kost sebagai *muajjir* yang mengakibatkan salah satu pihak tidak mendapatkan haknya. Serta dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah kost tersebut tidak terpenuhinya unsur objek perjanjian yang disewakan sehingga dilarang dalam hukum Islam karena tidak memenuhi syarat dari sewa menyewa serta melanggar Pasal 1551 KUH Perdata.





**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame I Bandar Lampung Telp (0721) 703260

**PERSETUJUAN**

Tim pembimbing telah mengoreksi dan memberikan masukan-masukan secukupnya, maka skripsi saudara:

**Nama : Salem Renaldy**

**Npm : 1621030468**

**Jurusan : Muamalah**

**Judul skripsi : Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost Ditinjau  
Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam (Studi Pada  
Rumah Kos Abu Bakar Korpri Jaya Sukarame  
Bandar Lampung)**

**MENYETUJUI**

Telah dimunaqasahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasah fakultas syariah UIN Raden Intan Lampung.

**Pembimbing I**

**Drs. Henry Irwansyah, M.A**

**NIP. 195812071987031003**

**Pembimbing II**

**Dr. H. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H**

**NIP. 197112041997032001**

**Mengetahui,**

**Ketua Jurusan Muamalah**

**Khoiruddin, M.S.I**

**NIP. 197807252009121002**





**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

*Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame I Bandar Lampung. Telp (0721) 703260*

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **"Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam"** (Studi Rumah Kos Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung). Disusun oleh: **Salem Renaldy** NPM: 1621030468, Jurusan Hukum Ekonomi Syaria'ah (Muamalah), telah diujikan dalam sidang munaqasah di fakultas syaria'ah dan Hukum UIN raden Intan Lampung.

**TIM DEWAN PENGUJI**

**Ketua penguji : Khoruddin, M.S.I**

**Sekretaris : Herlina Kurniati, S.H.I., M.E.I.**

**Penguji utama : Dr. Hj. Nurnazli, S.H., S.Ag., M. Ag.**

**Penguji I : Drs. Henry Irwansyah. M.A**

**Penguji II : Dr. Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H**



**Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syaria'ah**

**Khairuddin, M.H**

**NIP. 196210221993031002**



## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ  
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۚ إِنَّ اللَّهَ تَحَكُّمٌ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”

(Al-Maidah (5):1)



## PERSEMBAHAN

*Alhamdulillahilahirabbil Alamin*, seiring rasa syukur dan kerendahan hati, karya kecil ini penulis persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua tercinta, Bapak Muamar dan Ibu sumiatun tercinta mereka adalah motivator terbesar dalam hidup saya, yang selalu menyayangi, mendidik, dan membimbing dengan tulus dan ikhlas. Pengorbanan dan kesabaran mereka sampai kini yang takkan pernah cukup untuk saya membalasannya. Karena atas do'a dari mereka kelancaran dalam menyelesaikan skripsi ini, semoga Allah SWT senantiasa panjangkan usia serta melindungi dan memuliakan mereka, baik di dunia maupun di akhirat.
2. Adik kandungku Diah Cita Lestari yang selalu memberi dukungan serta menjadi sumber kebahagiaan dalam hidup ku. Semoga kita semua selalu diberikan kebahagiaan serta menjadi kebanggaan kedua orang tua.
3. Keluarga besar H. Abdul Rejo dan Hj. Cukup yang selalu memberi dukungan, semangat dalam mengerjakan skripsi ini dan serta do'a yang selalu mereka panjatkan demi kesuksesan ini.
4. Coach V. Prawoto sekaligus ayah angkat dalam dunia pervollian Pringsewu, Bp. Pujianto selaku pelatih Volley Ball Uin Raden Intan Lampung, yang selalu memberikan semangat, motivasi serta dukungan dalam pencapaian kesuksesan.
5. Sahabat-sahabat baik : Muhammad Ifdil Ikhsan, Bagas Laksono, Citra Feby Putra Ulfi, Muhammad Ridwan, Agung Budianto, eko suryadi. Giri Agung Utomo, Gustina Zulfa, Oktaliana, Maulida Ismalia, Anggi Marseli, Didik Mei

Sarnanda, Musadad Kholil, Mereka adalah salah satu yang membantu saya dalam mencari literatur-literatur untuk menyelesaikan skripsi ini serta orang-orang yg selalu mendengarkan keluh kesah dan senantiasa selalu memberikan dukungan.

6. Teman baikku : Agung Budianto, Citra Febi Putra Ulfi, Eko Suryadi, Soni Oktavian, serta my patner skripsi Yuvita Tri Rezeki, Mereka inilah yang sudah membantu saya agar tetap semangat mengerjakan skripsi ini serta menjadi orang-orang yang selalu berbagi suka maupun duka.
7. My Patner : Rika Umi Hanifah, Bu' Elya, Mba Yanti, Nendria Destiani Mayasari, Pak suryadi dan Ibu Supinah, rekan satu kerjan yang memberikan arahan serta motivasinya agar tetap semangat dalam menyelesaikan pendidikan.
8. Rekan satu tim UIN Volly Ball Lampung yang selalu memberikan semngat kerja keras dalam pengembangan pendidikan.
9. Almamaterku tercinta UIN RADEN INTAN LAMPUNG.

## RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Salem Renaldy lahir di Bogor tepatnya pada tanggal 13 November 1996. Anak pertama dari dua bersaudara atas pasangan Bapak Muamar dan Ibu Sumiatun.

Jenjang pendidikan penulis adalah sebagai berikut:

1. Taman kanak-kanak Karang sari Air Naningan, selesai pada tahun 2003
2. Sekoloah dasar MI Ma'arif Karang Sari, selesai pada tahun 2009
3. Dilanjut di Madrasah Tsanawiyah GUPPI Karang Sari, selesai pada tahun 2012.
4. Kemudian Madrasah Aliyah YPPTQMH Ambarawa Pringsewu, selesai pada tahun 2015.
5. Pada tahun 2016 melanjutkan pendidikan ke Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, dengan mengambil Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (*Mu'amalah*) pada Fakultas Syariah.

Bandar Lampung, 14 Desember 2020

Penulis

**Salem Renaldy**  
NPM. 1621030468



## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrohmanirrohim*

Puji syukur dipanjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan taufik serta hidayah-Nya yang berupa ilmu pengetahuan, petunjuk, kesehatan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Hukum Islam tentang Standarisasi Mutu Daging” (studi pada pedagang daging di Pasar Kalirejo Kab. Lampung Tengah).

Shalawat serta salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW dan juga keluarga, sahabat, serta para umat yang senantiasa istiqomah berada di jalan-Nya.

Skripsi ini merupakan bagian dan persyaratan untuk menyelesaikan studi pendidikan program strata satu (S1) di jurusan *Mu'amalah*, Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung, guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE). Atas terselesaikannya skripsi ini tak lupa saya mengucapkan terimakasih sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang turut berperan dalam proses penyelesaiannya. Secara rinci saya ungkapkan terimakasih kepada:

1. Bp. Prof. Dr. Moh. Mukri, M.Ag, selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung yang telah mengembangkan UIN Raden Intan Lampung.
2. Bp. Dr. KH. Khairuddin Tahmid, MH, selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa.
3. Bp. Dr. H. A. Khumaidi Ja'far, S. Ag. M.H, selaku Wakil Dekan I Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

4. Ibu. Dr. Hj. Zuhraini, S.H M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
5. Ibu. Nurnazli, S.H., S.Ag., M.Ag, selaku Wakil Dekan III Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
6. Bp. Khoiruddin, M.S.I, selaku Ketua Jurusan Mu'amalah UIN Raden Intan Lampung.
7. Bp. Drs. Henry Iwansyah. M.A, selaku pembimbing I dan Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H. selaku pembimbing II sekaligus pembimbing akademik yang telah banyak meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing serta memberikan arahan dan masukan kepada penulis dalam menyusun skripsi ini.
8. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
9. Kepala Desa Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung, Ka Novandi, serta para pihak penyewa rumah kos dengan ini telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini.
10. Kepada orang tua dan kakak-kakak tercinta yang telah member semangat dan betapa pentingnya pendidikan kepada penulis sedari kecil.
11. Kepada teman-teman seperjuangan angkatan 2016.
12. Almamaterku tercinta UIN Raden Intan Lampung..

Semoga amal kebaikan yang telah diberikan akan mendapat balasan yang lebih baik dari Allah SWT. Saya menyadari bahwa jauh dari kesempurnaan, mengingat keterbatasan kemampuan. Oleh karena itu saya mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun untuk kesempurnaan skripsi ini kedepan. Hasil karya yang sederhana ini, semoga bermanfaat khususnya bagi saya dan umumnya bagi siapa saja yang memerlukan.

Akhirnya hanya kepada Allah lah kita harapkan segala keridhaan-Nya atas segala pengorbanan dan pengabdian kita, serta ampunan-Nya atas segala kekurangan dan kesalahan.

Bandar Lampung, 14 Desember 2020

Penulis



**Salem Renaldy**  
**NPM. 1621030468**



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
ABSTRAK .....	iii
PERNYATAAN .....	iv
PERSETUJUAN.....	v
PENGESAHAN .....	vi
MOTTO .....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
RIWAYAT HIDUP .....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii

### BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul .....	1
B. Alasan Memilih Judul .....	3
C. Latar Belakang Masalah.....	3
D. Fokus Penelitian.....	8
E. Rumusan Masalah .....	8
F. Tujuan Penelitian.....	9
G. Signifikasi Penelitian.....	9
H. Metode Penelitian.....	10

### BAB II KAJIAN TEORI

A. Kajian Teori.....	16
1. Sewa-Menyewa Dalam Islam .....	16
a. Pengertian Dan Sewa-Menyewa .....	16
b. Dasar Hukum Sewa-Menyewa .....	19
c. Rukun Dan Syarat Sewa-Menyewa.....	24
d. Macam-Macam Sewa-Menyewa .....	29
e. Hak Dan Kewajiban Dalam Sewa-Menyewa .....	30
f. Prinsip-Prinsip Sewa-Menyewa .....	35
g. Manfaat Dan Hikmah Sewa-Menyewa .....	36
2. Sewa-Menyewa Dalam Hukum Positif .....	38
a. Pengertian Dan Dasar Hukum Sewa-Menyewa .....	38

b. Objek Dan Jangka Waktu Dalam Sewa-Menyewa .....	42
c. Hak Dan Kewajiban Pemilik Objek Dan Penyewa .....	45
d. Akad Sewa Tertulis Dan Tidak Tertulis.....	47
3. Wanprestasi .....	51
a. Pengertianwanprestasi .....	51
b. Jenis-Jenis Wanprestasi.....	53
c. Hak-Hak Kreditur Jika Terjadi Ingkar Janji.....	53
B. Tinjauan Pustaka .....	55
<b>BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN</b>	
A. Gambaran Umum Rumah Kos Abu Bakar Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung.....	60
1. Gambaran Umum Rumah Kos Abu Bakar.....	60
2. Gambaran Umum Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung .....	62
B. Pelaksanaan Sewa-Menyewa Pada Rumah Kos Abu Bakar Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung .....	72
<b>BAB IV ANALISA DATA</b>	
A. Pelaksanaan Sewa-Menyewa Pada Rumah Kos Abu Bakar Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung .....	78
B. Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Pada Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kos Abu Bakar Di Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung .....	80
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	88
B. Rekomendasi .....	89

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Penegasan Judul

Judul penelitian ini adalah “Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost Ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Rumah kost Abu Bakar Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung)”. Studi ini sebagai kerangka untuk memudahkan dalam memahami penelitian, maka akan diuraikan dalam beberapa istilah yang berhubungan dengan judul penelitian.

##### 1. Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah proses, cara perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya).<sup>1</sup>

##### 2. Sewa-Menyewa

Dalam Hukum Islam sewa menyewa adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaatnya. Maksud dari pengertian ini adalah pengambilan suatu manfaat dari objek atau benda yang disewakan.<sup>2</sup> Sewa menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakean sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar sewa.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Suharso, Ana Retnoningsih, *Kamus Besar Bahasa Indoneisa, Edisi Lux*, (Semarang: CV Widya Karya, 2008), h. 66.

<sup>2</sup> Ahmad Wardi Muclih, *Fiqh Muamalat* (Jakarta : Amzah, 2010), h. 201.

<sup>3</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ed.IV, (Jakarta : Gramedia Pustaka Uatama, 2008), h. 338.



### 3. Rumah Kost

Rumah kost merupakan suatu jasa yang menawarkan sebuah ruangan (kamar) atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode.<sup>4</sup>

### 4. Hukum Positif

Hukum positif merupakan hukum yang dibuat oleh manusia yang di dalamnya mewajibkan atau menetapkan suatu tindakan, istilah ini juga mendeskripsikan penetapan hak-hak tertentu untuk suatu individu atau kelompok dan hukum ini terdiri dari hukum tertulis dan bersifat mengikat.<sup>5</sup>

### 5. Hukum Islam

Hukum Islam adalah sekumpulan ketetapan hukum atau kemaslahatan mengenai perbuatan hamba yang terkandung pada sumber Al-Quran dan Sunnah baik ketetapan langsung maupun tidak langsung.<sup>6</sup> Dasar hukum umat Islam adalah Al- Qur'an dan As-Sunah maka dari itu kita harus mengetahui dasar hukum tersebut dan memahami sunah-sunah yang terkandung di dalamnya.<sup>7</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa “Pelaksanaan sewa-menyewa Rumah Kost ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam” adalah upaya pengkajian secara lebih tentang pelaksanaan sewa rumah kost di tinjau dari hukum positif dan hukum Islam.

---

<sup>4</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* ed. IV...., h. 92.

<sup>5</sup>Soesilo Prajogo, *Kamus Hukum Internasional Dan Indonesia*, (Jakarta: Wipres 2007) h. 123.

<sup>6</sup> Buvana Shalahin, *Kaidah Hukum Islam*, (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2016), h. 11.

<sup>7</sup> Saleh Al Fauzan, *Fiqih Sehari-Hari* (Jakarta: Gema Insani Perss, 2005), h. 200.

## B. Alasan Memilih Judul

### 1. Alasan Objektif

Melihat semakin banyak para pengusaha mendirikan rumah kost dan peminat masyarakat dari luar kota yang ingin menggunakan jasa sewa tersebut menandakan rumah kos salah satu alternatif yang diminati oleh masyarakat luar kota yang ingin bertempat tinggal untuk sementara waktu.

### 2. Alasan Subjektif

Adanya Rumah kost di kota bandar lampung, terutama di Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung dapat membantu masyarakat luar kota atau Kabupaten dalam bertempat tinggal dalam beberapa waktu, namun disini penulis ingin melakukan penelitian apakah dalam sistem pelaksanaannya sudah sesuai dengan hukum positif dan hukum Islam.

## C. Latar Belakang Masalah

Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-ijarah*. Dalam bentuk lain, kata "*ijarah*" bisa di katakan "*al-ujrah*" yang berarti upah atau sewa.<sup>8</sup> Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN), *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>9</sup> Sedangkan menurut Bank Indonesia, *ijarah* adalah sewa-menyewa atas manfaat suatu barang

<sup>8</sup> Abdul Rahmab Ghazali, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 96.

<sup>9</sup> Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000.

atau jasa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa bagi pemilik objek sewa.<sup>10</sup>

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu yang telah di sepakati dengan pembayaran harga sewa tertentu (Pasal 1548 KUHPdt). Berdasarkan rumusan pasal tersebut terdapat empat unsur sewa menyewa, yaitu subjek sewa, perbuatan sewa-menyewa, objek sewa dan jangka waktu sewa.

Negara Indonesia adalah negara Hukum oleh karenanya di dalam dunia hukum setiap perikatan atau perbuatan orang (*person*) berarti menjadi pendukung hak dan kewajiban yang disebut dengan subjek hukum.<sup>11</sup> Dalam kehidupan bermasyarakat sebagai subjek hukum, yang paling sering dilakukan adalah melakukan perjanjian dalam sebuah rangka untuk memenuhi kebutuhan kehidupan maupun memperoleh keuntungan, Perjanjian yang telah di atur dalam KUH Perdata, seperti jual-beli, tukar-menukar, dan sewa-menyewa.

Rumah Kost Abu Bakar dan rumah kos Pak Nano yang berada di Korpri Jaya Sukrame Bandar Lampung, adalah rumah Kost yang berada di pinggir jalan yang berlokasi di dekat rumah penduduk. Rumah kost yang berada di ruang lingkup strategis, berlokasi tidak jauh dari rumah penduduk memudahkan penyewa rumah Kost dalam bersosialisasi dan kontak langsung dengan masyarakat dalam menjalin hubungan sosial, namun dalam

---

<sup>10</sup> Bank Indonesia, *Kodifikasi Produk Perbankan Syariah*, (Bandung: Pustaka Rizki Putra, 2009), h. 56.

<sup>11</sup> Ichsan, Achmad, *Hukum Perdata IA dan IB*, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1976), h. 345.



pelaksanaan sewa atau proses perjanjian sewa perlu di perhatikan sudah sesuaikan dengan ketentuan hukum positif dan hukum Islam.

Masyarakat Indonesia terutama dalam melakukan perjanjian masih banyak yang melakukan perjanjian dengan lisan, walaupun perjanjian lisan tidak dilarang oleh KUH Perdata namun perjanjian lisan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dibandingkan dengan perjanjian berbentuk tertulis.<sup>12</sup> Allah SWT berfirman dalam surah QS. An-Nisaa'(4):29)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيمًا

Artinya : *“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antara kalian dengan cara yang batil, kecuali dengan perdagangan yang kalian saling ridha. Dan janganlah kalian membunuh diri-diri kalian, sesungguhnya Allah itu Maha Kasih Sayang kepada kalian.”* (Q.S An-Nisa' (4): 29)

Habib Hasan bin Ahmad al-kaaf berkata “Diantara hikmah *ijarah* adalah sesungguhnya tidak setiap orang memiliki kendaraan, tempat tinggal, pelayanan dan lainnya, sedangkan ia membutuhkan semua itu namun tidak mampu membelinya, maka *ijarah* (sewa-menyewa) diperbolehkan karena hal itu.<sup>13</sup> Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al- ijarah*.

<sup>12</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti,2014), h. 349

<sup>13</sup>Ash-Shabumi, M. Ali, *Terjemah Tafsir Ayat Ahkam*, (Rawa'i Al- Bayan Tafsir Ayat, 1983).

Menurut pengertian Hukum Islam, sewa menyewa diartikan sebagai satu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>14</sup>

Dari pengertian di atas, terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Dengan kata lain, terjadinya sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dasar hukum sewa-menyewa ini dapat dilihat dari ketentuan hukumnya. Adapun sewa-menyewa memiliki syarat yang harus terpenuhi, diantaranya :

1. Masing-masing pihak ~~rela~~ melakukan perjanjian sewa-menyewa, dalam arti lain dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa-menyewa tidak sah. “Hai orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang *bathil*, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara mereka. Janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu”(QS. An-Nisaa’(4):29).<sup>15</sup>
2. Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan, yaitu barang ataupun objek yang disewakan.
3. Objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya, maksudnya kegunaan sesuai peruntukannya, maksudnya kegunaan

---

<sup>14</sup>Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajadi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2012), h. 157.

<sup>15</sup>Ash- Shiddeqy dan M. Hasbyi, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, Cet. 1, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), h. 206.

barang yang disewakan jelas, agar dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan kegunaan barang yang menjadi objek sewa.<sup>16</sup>

Adapun hak dan kewajiban dalam sewa menyewa adalah sebagai berikut:

- a. Pemberi sewa (*lessor*), berkewajiban untuk menyediakan aset yang disewa dan menjamin terhadap timbulnya kecacatan terhadap barang sewa disini pemberi sewa menyediakan sarana yang diperlukan sesuai dengan manfaat yang akan diperoleh oleh penyewa.
- b. Penyewa (*lessee*), berkewajiban untuk menjaga kebutuhan aset yang disediakan oleh penyewa dan membayar uang sewa.
- c. Berkaitan dengan pemeliharaan terhadap aset yang disewa, kedua belah pihak dapat merinci hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan kebiasaan dan kelaziman dalam masyarakat.<sup>17</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk meneliti sewa Rumah Kost Abu Bakar Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung, apakah di lapangan sudah sesuai dengan hukum positif dan hukum Islam yang berlaku, adapun penulis menuangkannya dalam skripsi yang berjudul **Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kos Ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam (Rumah Kos Abu Bakar Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung)**. Nantinya diharapkan masyarakat

<sup>16</sup>Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h.159.

<sup>17</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h. 209.



untuk dapat memahami dalam Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost yang terdapat di dalam Hukum Positif dan Hukum Islam, dan peneliti juga mengharapkan agar masyarakat cermat dan pandai memilih rumah kos untuk bertempat tinggal dalam waktu tertentu.

#### **D. Fokus Penelitian**

Berdasarkan latar belakang di atas bahwa pelaksanaan sewa-menyewa yang terjadi pada rumah kost korpri jaya sukarama bandar lampung terjadi sebagaimana pada umumnya namun untuk memperjelas arah penelitian yaitu, “Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost Ditinjau Dalam Hukum Positif Dan Hukum Islam”, fokus penelitian tersebut kemudian dijabarkan menjadi sub fokus sebagai berikut:

1. Yang menjadi objek penelitian ini adalah pemilik rumah kost dan penyewa Rumah Kost Abu Bakar Korpri Jaya Sukarama Bandar Lampung.
2. Batasan masalah pada penelitian ini adalah pelaksanaan sewa-menyewa Rumah Kost Abu Bakar Korpri Jaya Sukarama Bandar Lampung.

#### **E. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas dan untuk memperjelas arah penelitian, “Pelaksanaan Sewa-menyewa Rumah Kost ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam” adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kos Abu Bakar Korpri Jaya Sukarama Bandar Lampung ?

2. Bagaimana Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kos Abu Bakar Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam?

#### **F. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka dalam melakukan penelitian ini memiliki tujuan :

- a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa rumah kost Abu Bakar Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung.
- b. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum positif dan Hukum Islam pada pelaksanaan sewa rumah kost Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung.

#### **G. Signifikansi Penelitian**

- a. Secara Teoritis

Penelitian ini bertujuan memberikan pengetahuan dan diharapkan mampu memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai “Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam. Selain itu diharapkan untuk menambah wawasan pembaca dan penulisan penelitian ini menjadi lebih baik, sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung dan memperoleh hasil yang maksimal.

- b. Secara Praktis

Secara praktis penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat untuk menuhi tugas akhir guna memperoleh gelar S.H pada Fakultas

Syariah UIN Raden Intan Lampung, dan dapat difahami dan dicermati dengan baik.

## H. Metode Penelitian

Metode adalah suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu yang mempunyai langkah-langkah sistematis.<sup>18</sup> Sedangkan penelitian adalah suatu upaya dalam bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta dengan sabar, hati-hati dan sistematis untuk mewujudkan kebenaran.<sup>19</sup> Agar sistematis dan akurat dalam pencapaian tujuan dari penelitian ini maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *kualitatif* dengan beberapa pertimbangan. Pertama, menyesuaikan metode *kualitatif* lebih mudah apabila berhadapan dengan kebanyakan jamak. Kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dengan responden. Ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.<sup>20</sup> Alasan menggunakan metode ini adalah karena mengkaji suatu pelaksanaan pada sewa-menyewa rumah kost yang sudah berjalan cukup lama ini di dalam masyarakat dengan konsep hukum positif dan hukum Islam.

---

<sup>18</sup>Husaini Usman, Purnomo Setiadi Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2008), h. 41.

<sup>19</sup>Mardalis, *Metode Penelitian* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2004), h. 24.

<sup>20</sup>Susiadi AS, *Metodologi Penelitian* (Bandar Lampung: Fakultas Syari'ah IAIN Raden Intan Lampung, 2014), h. 3.

## 1. Jenis dan Sifat Penelitian

### a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan dalam kancah kehidupan sebenarnya yang menyangkut data yang ada di lapangan.<sup>21</sup> Penelitian lapangan adalah penelitian yang bersumber dari lokasi atau lapangan penelitian. Adapun objek penelitian tersebut adalah pelaksanaan sewa-menyewa rumah kost ditinjau dari hukum positif dan hukum Islam. Selain studi lapangan peneliti juga menggunakan metode pustaka (*library research*), sebagai pembantu atau pendukung dalam penelitian. Dengan menggunakan berbagai literatur yang berada di perpustakaan yang relevan dengan masalah yang akan diteliti.<sup>22</sup>

### b. Sifat Penelitian

Menurut sifatnya, penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian kualitatif deskriptif, dengan menjelaskan suatu objek bertujuan membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis dan objektif mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, ciri-ciri, serta hubungan antara unsur-unsur yang ada atau fenomena tertentu. Dalam penelitian ini akan dideskripsikan tentang bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa rumah kost ditinjau dari hukum positif dan hukum Islam.

<sup>21</sup> Hadi Sutrisno, *Metode Research* (Yogyakarta: Universitas Gajah Mada, 2002), h. 139.

<sup>22</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2012), h. 243.



## 2. Sumber Data

Penelitian ini lebih pada persoalan penyelenggaraan rumah kost dalam hukum positif dan hukum Islam, tentang Rumah Kost Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung. Oleh karena itu data yang digunakan adalah sebagai berikut:

### a. Data Primer

Data ini diperoleh secara langsung dari sumber pertama (wawancara, angket, dan lain –lain). Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari tempat yang menjadi objek penelitian.<sup>23</sup>

### b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang didapat secara tidak langsung kepada pengumpul data, misalnya: Fiqih, Al- Qur'an, Undang–undang dan Hadis. Data ini diperoleh peneliti dari buku –buku yang membicarakan topik yang berhubungan langsung maupun tidak langsung, namun mempunyai permasalahan yang akan dikaji.<sup>24</sup>

## 3. Populasi Dan Sampel

### a. Populasi

Suharsimi Arikunto mengatakan bahwa populasi merupakan keseluruhan dari subjek penelitian.<sup>25</sup> Keseluruhan objek yang diteliti

<sup>23</sup>Sedarmayanti dan Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 2002), h. 73.

<sup>24</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2008), h.137.

<sup>25</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), h. 188.

yaitu seperti manusia, benda-benda, pola sikap, tingkah laku dan sebagainya yang menjadi objek penelitian. Adapun populasi dalam penelitian ini adalah 9 orang pada Rumah Kost Abu Bakar Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung.

**b. Sampel**

Sampel menurut Suharsimi Arikunto sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti.<sup>26</sup> Jadi dikarenakan populasi yang diambil dalam penelitian ini kurang dari 100 maka penelitian ini menggunakan penelitian populasi yaitu sebanyak 9 orang, dari 8 penyewa kost dan 1 pemilik kost.

**4. Pengumpulan Data**

Dalam menghimpun data di lokasi penelitian, penulis penggunaan menggunakan beberapa metode, yaitu :

**a. Observasi**

Suatu tehnik pengumpulan data dengan melakukan dan pencatatan secara sistematis terhadap objek penelitian.<sup>27</sup> Observasi yang akan dilakukan adalah pelaksanaan sewa-menyewa rumah kost ditinjau dalam hukum positif dan hukum Islam, Rumah Kost Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Kec. Sukarame Bandar Lampung.

**b. Interview**

*Interview* adalah suatu bentuk komunikasi verbal yang memerlukan kemampuan responden untuk merumuskan peranan

<sup>26</sup>*Ibid.*, h. 109.

<sup>27</sup>Usman Rianse Dan Abadi, *Metodologi Penelitian Dan Ekonomi Teori Dan Aplikasi*, (Bandung: Alfaberta, 2009), h. 213.

dengan tepat dilakukan guna memperoleh informasi dari terwawancara. Dan wawancara dilakukan secara langsung kepada pemilik rumah kost.<sup>28</sup>

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu cara yang dilakukan dalam penyediaan dokumen-dokumen dengan menggunakan bukti dari pencatatan (buku, Undang-Undang, dan lainnya).

## 5. Pengolahan Data

Data-data yang terkumpul kemudian diolah, adapun pengolahannya sebagai berikut:

- a. Pemeriksaan data (*Editing*) adalah suatu kegiatan dimana ada pengoreksian apakah data yang terkumpul sudah cukup lengkap, benar dan relevan dengan penelitian lapangan yang menjadi objek.
- b. Klasifikasi data (*coding*), yaitu suatu usaha untuk membantu klasifikasi data-data yang diperoleh untuk mengetahui apakah data tersebut sesuai atau tidak.<sup>29</sup>
- c. *Sistemazing* yaitu melakukan pengecekan terhadap data yang diperoleh secara sistematis, terarah dan teratur sesuai dengan data yang didapat.<sup>30</sup>
- d. Rekontruksi data yaitu menyusun data secara berurutan, logis sehingga mudah untuk dipahami.

<sup>28</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, (Jakarta: Renika Cipta Ilmu, 2002), h. 202.

<sup>29</sup>Koetjaya Ningrat, *Metode Pendidikan Masyarakat*, (Jakarta: Ghia Indonesia, 1986), h. 270.

<sup>30</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991) h. 145.

## 6. Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis *kualitatif* dan data yang diperoleh dari hasil *interview* atau wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi dengan cara menyusun pola dan membuat kesimpulan, sehingga mudah untuk dipahami diri sendiri maupun orang lain.<sup>31</sup>

Metode analisis ini disesuaikan dengan objek peneliti yaitu Akad Sewa-Menyewa Rumah Kost Dalam Hukum Positif Dan Hukum Islam. Kemudian di analisa dengan menggunakan metode yaitu metode *induktif* yaitu metode dengan cara menarik suatu kesimpulan dimulai dari pernyataan khusus menuju pernyataan-pernyataan umum dengan menggunakan penalaran atau rasio.<sup>32</sup> Dalam hal ini penulis akan menelaah sistem dalam sewa rumah kos Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung, dengan demikian penulis akan menganalisis data yang ada.

---

<sup>31</sup>*Ibid.*, h. 335.

<sup>32</sup>Nana Sudjana, *Tuntutan Penyusunan Karya Ilmiah*, (Bandung: Sinar Baru, 1991), h .6.



## BAB II

### KAJIAN TEORI

#### A. Kajian Teori

##### 1. Sewa-Menyewa Dalam Islam

###### a. Pengertian Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa merupakan suatu istilah yang sering digunakan oleh masyarakat dalam urusan bersama yang ada kaitanya untuk mendapatkan keuntungan yang akan diperoleh berdasarkan kesepakatan antara pihak perjanjian.<sup>1</sup> *Ijarah* menurut bahasa artinya adalah upah ataupun sewa-menyewa, sedangkan menurut syara adalah sewa menyewa yang di dalamnya melakukan akad dan mengambil manfaat dari suatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuatu dengan perjanjian yang telah ditentukan sesuai dengan syarat.<sup>2</sup>

Sewa-menyewa dalam Bahasa Arab dikenal dengan istilah *ijarah*. Menurut bahasa *ijarah* artinya sewa menyewa atau jual-beli manfaat. Sayid Sabiq mengemukakan bahwa *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru*, yang berarti *al-i'wadh* (sewa atau imbaln, ganjaran atau pahala).<sup>3</sup> *Ijarah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan suatu benda atau imbalan sesuatu kegiatan, atau upah karena melakukan suatu aktifitas.

Dalam kitab Fathul Qarib menjelaskan bahwa *ijarah* adalah kemanfaatan yang telah disengaja dan diperbolehkanya dengan

---

<sup>1</sup> Ajib Ghufro, *Fiqh Muamalah II kotemporer Indonesia*, (Jakarta: Karya Abadi Jaya, 2015), h. 124.

<sup>2</sup> Helmi Karin, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2002), h. 29

<sup>3</sup> Eka Nuraini, Ab Mumin bin Ab Ghani, Akad Penerbitan Sukuk Di Pasar Modal Indonesia Dalam Perspektif Fikih, *Jurnal Al-adalah*, Vol.14 No.1. (2017) h. 239.

penggantian yang jelas. Sewa-menyewa dalam Islam diistilahkan dengan *Al-ijarah*. Menurut pengertian hukum Islam sewa-menyewa itu diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>4</sup>

Dalam hukum ekonomi Islam, sewa-menyewa sebagai mana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewa (*mu'ajjir*) wajib menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'ji*). Dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).<sup>5</sup>

*Ijarah* dalam kontek perbankan Islam adalah suatu *contract* bahwa suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan berdasarkan biaya yang telah ditentukan secara pasti sebelumnya.<sup>6</sup> Menurut jumhur ulama fiqih, *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya.<sup>7</sup> *Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Sedangkan di dalam kamus hukum, *ijarah* adalah suatu perjanjian dalam upah-mengupah ataupun sewa-menyewa.<sup>8</sup>

---

<sup>4</sup>Chairuman Pasabiru dan Suhrawadi K Lubis, *Hukum perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 52.

<sup>5</sup>Hasbi Ash-shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Semarang: Rezeki Putra, 1976), h. 89.

<sup>6</sup>Sutan Remi, *Perbankan Syariah Dan Kedudukan Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, cet. I (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999) h.78-79.

<sup>7</sup>*Ibid.*, h. 123.

<sup>8</sup>Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992) h. 177.

Dalam arti luas *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat suatu jalan memberi imbalan dalam jumlah tertentu. Hal ini sama artinya dengan menjual pemanfaatan benda. Menurut Zainudin Ali, pengertian sewa-menyewa (*ijarah*) adalah suatu transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa dengan yang memberisewaan.

Berdasarkan beberapa pengertian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati secara bersama baik dari pihak penyewa ataupun orang yang menyewakan barang atau benda tersebut dan dengan syarat-syarat tertentu. Dasar hukum *ijarah* adalah boleh, berdasarkan firman Allah SWT yang berbunyi:

فَانْطَلَقَا حَتَّى إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطْعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ<sup>ص</sup> قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ﴿٧٧﴾

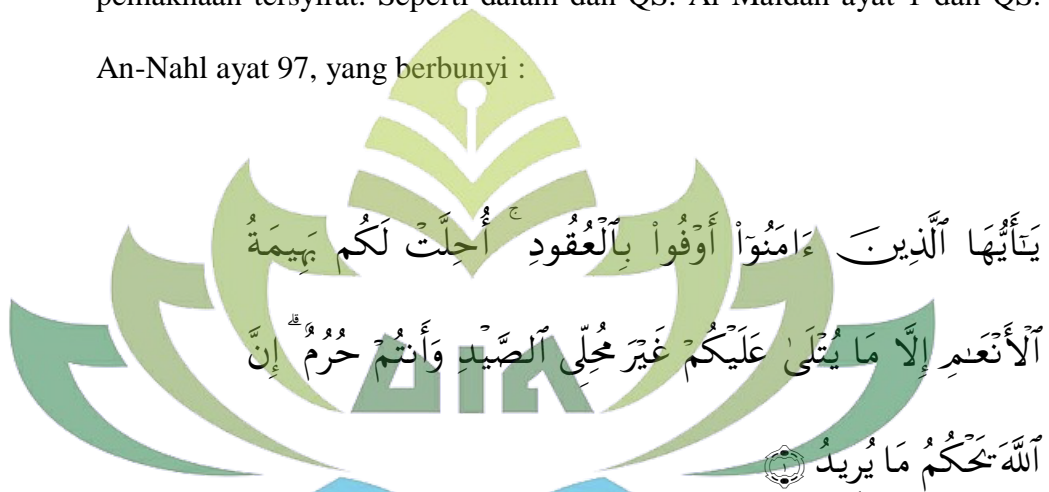
Artinya: “Maka keduanya berjalan; hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, Maka Khidhr menegakkan dinding itu. Musa berkata: "Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu".(Q.S Al-Kahfi:77)<sup>9</sup>

<sup>9</sup>Syaikh Ahmad Musthafafa Al-Faran, *Menyelami Kedalaman Kandungan Al-Quran Tafsir Imam Syafi'i Jilid 2*, (Jakarta: Almahira, 2007), h. 115.

## b. Dasar Hukum Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

### 1) Al-Qur'an

Al-Qur'an merupakan kalam Allah SWT yang diturunkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang lafadz-lafadznya mengandung mukzizat dan membacanya mempunyai nilai ibadah.<sup>10</sup> Dalam Al-Qur'an ketentuan tentang secara sewa-menyewa tidak tercantum secara terperinci, akan tetapi pemahaman sewa-menyewa dicantumkan dalam bentuk pemaknaan tersirat. Seperti dalam QS. Al-Maidah ayat 1 dan QS. An-Nahl ayat 97, yang berbunyi :



Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”* (QS. Al-Maidah (5): 1)

Ayat di atas bersifat umum tanpa merinci jenis-jenis akadnya, dengan kaidah yang berlaku dalam muamalah adalah *Al Ashlu Fil*

<sup>10</sup> Robinson Anwar, *Ulumul Qur'an* (Bandung: Pustaka Setia, 201), h. 34.



*Mu'amalat Al-Ibahah* (hukum asal yang berlaku dalam muamalah adalah boleh).<sup>11</sup>

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّنْ ذَكَرٍ أَوْ أُنْثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّهٗ حَيٰوةً طَيِّبَةً  
وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُمْ بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ ﴿٩٧﴾

Artinya: “Barangsiapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam Keadaan beriman, Maka Sesungguhnya akan Kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan Sesungguhnya akan Kami beri Balasan kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan.” (QS. An-Nahl (16): 97)

Dalam ayat ini menegaskan bahwa tidak ada diskriminasi upah atau pun sewa dalam Islam, jika mereka mengerjakan pekerjaan yang sama, dan Allah SWT akan memberikan imbalan yang setimpal dan lebih baik dari apa yang mereka kerjakan dan janji Allah SWT ditujukan kepada orang yang beramal shaleh. Adapun yang dimaksud amal shaleh adalah amal perbuatan yang mengikuti petunjuk kitabullah dan sunnah Nabinya, baik dia laki-laki ataupun perempuan hatinya dalam keadaan beriman kepada Allah SWT dan Rasul-Nya maka Allah SWT akan memberikan kehidupan yang baik di dunia dan akan memberinya pahala di kehidupan akhirat.

---

<sup>11</sup> *Ibid*, h. 14

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا  
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ  
وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (Q.S. Az-Zukhuf 43:32)

Maksud dari ayat ini adalah “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Rabbmu”, pengertian dari ayat ini adalah Rahmat adalah Kenabian (kami telah menentukan antara mereka kehidupan mereka dalam kehidupan dunia) maka kami jadikan sebagiandari mereka kaya dan sebagian lainnya miskin (dan kami telah meninggalkan sebagian mereka) dengan diberi kekayaan (atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan) golongan orang-orang yang berkecukupan (sebagian yang lain) atas golongan orang-orang yang miskin (sebagai pekerja).

## 2) Hadis

رَوَاهُ مِنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ اجْتَحَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
وَأَعْطَا الَّذِي حَجَمَهُ أَجْرَهُ وَلَوْ كَانَا حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ (رواه صحيح البخاري)<sup>12</sup>

Artinya: “Dari Umar RA, berkata bahwa Rasulullah SAW bersabda “Dan berikanlah upah atau uang sewa sebelum habis masa atau waktu batas akhirnya” (riwayat Ibnu Majah).

<sup>12</sup>Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah Tiga Belas*, (Bandung: Alma'arif, 1997), h. 15.

Hadis di atas menjelaskan bahwa dalam persoalan sewa-menyewa dalam segi pembayaran harus segera diberikan dan tidak boleh di tunda-tunda dalam melakukan pembayarannya.

### 3) Ijma'

Umat Islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa *ijarah* di bolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.<sup>13</sup> Tujuan dibolehkannya *ijarah* adalah dapat meringankan beban orang lain dan dapat mendatangkan manfaat. Dengan dibolehkannya *ijarah* maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain (rumah kost) dengan waktu tertentu dengan membayar uang sewa yang telah disepakati. Dalam *berijarah* diperbolehkan karena mengandung unsur manfaat, kejelasan dalam objek sewa serta tujuan dan maksud yang memungkinkan untuk diberikan dengan tidak mengurangi nilai barang yang dipinjam dengan pengganti (upah) yang jelas.

Ajaran Islam pada prinsipnya sangat memperhatikan kebutuhan manusia, yang telah menjadi fitrohnya saling ketergantungan antara yang satu dengan yang lainnya.<sup>14</sup> Beberapa definisi Ijarah menurut pandangan para ulama, diantaranya adalah :

- 1) Menurut Ulama Hanafiah, *Ijarah* adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat yang dimaksud dan tertentu dari barang yang disewa dengan imbalan.<sup>15</sup>

<sup>13</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2014), h.125.

<sup>14</sup> Abdur Rahman Al-Jaziry, *Al- Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 90.

<sup>15</sup> Abdur Rahman Al-Jaziry, *Al-Fiqih' ala Al- Madzhab Al- Arba'ah* (Kairo: Dar Al- Hadist, 2004), h. 77.

- 2) Menurut Malikiyah, *Ijarah* adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.<sup>16</sup>
- 3) Menurut Syafi'iyah, *Ijarah* adalah akad atas suatu manfaat yang dimaksud dan tertentu serta yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.<sup>17</sup>
- 4) Menurut Hambaliah, *Ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafadz *Ijarah* dan kara' dan semacamnya.<sup>18</sup>

Dari ayat-ayat Al-Qur'an dan beberapa hadis Rasulullah SAW dan Ijma' di atas, jelas dalam akad *ijarah* atau sewa-menyewa hukumnya mubah (boleh) dengan dasar hukum, hadis serta ijma' maka diperbolehkannya *ijarah* sangat kuat karena dasar hukum tersebut merupakan sumber utama dalam hukum islam, *Ijarah* adalah akad atas manfaat suatu barang.<sup>19</sup> Jadi dalam hal ini benda yang menjadi objek sewa tidak boleh berkurang nilai kadar selama barang tersebut masih dalam waktu sewa, serta pihak penyewa wajib memberikan uang sewa dari objek sewa tersebut.

---

<sup>16</sup> Ali Fikri, *Al-Mu'amalat Al-Maddiyah wa Al-Adabiyah, cet. I, Dalam Ahmad Wardi Muslih, Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 316.

<sup>17</sup> Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad, *Kifayah Al-Akhyar fi Hili Ghayah Al-Ikhtisar*, (Surabaya: Al- Ilmi, 2014), h. 209.

<sup>18</sup> Syamsudin bin Qudamah Al- Maqdisi, *Asy-Syarah Al-Kabir*, (Surabaya: Al- Fikir, 2013), h. 134.

<sup>19</sup> Ahmad Wardi Muslih, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 317.



### c. Rukun Dan Syarat Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

#### 1) Rukun Sewa Menyewa

Menurut Jumhur Ulama rukun sewa menyewa (*ijarah*) adalah sebagai berikut:

##### 1) Orang yang berakad (*Aqid*)

Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan *mu'ajjir*, sedangkan orang yang menyewa disebut dengan *musta'jir*. Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal) serta dewasa (*baligh*).<sup>20</sup>

##### 2) Adanya akad (*Ijab dan Qabul*)

Akad berasal dari bahasa Arab (العقد) yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan.<sup>21</sup> Dalam Ensiklopedi Hukum Islam, (العقد) memiliki arti perikatan, perjanjian dan pemufakatan (*Al-Ittifaq*).<sup>22</sup>

Menurut bahasa '*Aqad* mempunyai beberapa arti, antara lain:

<sup>20</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), h. 145.

<sup>21</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 114.

<sup>22</sup> Rahmawati Eka Nuraini, Ab Mumin, Akad Jual Beli Dalam Prespektif Fikih dan Praktiknya Dipasar Modal Indonesia, *Jurnal Al-'Adalah* Vol. XII, No. 4 Desember 2015

- a) Mengikat, yaitu mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.<sup>23</sup>
  - b) Sambungan, yaitu sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.<sup>24</sup>
  - c) Janji, dalam perdata Islam disebut dengan *Wa'd*. Yaitu keinginan yang dikemukakan oleh seseorang untuk melakukan sesuatu, baik perbuatan maupun ucapan dalam rangka memberikan keuntungan bagi pihak lain. Adapun *muwa'adah* adalah janji kedua belah pihak (saling berjanji) untuk melakukan sesuatu pada masa yang akan datang.<sup>25</sup>
- Ijab* dan *qabul* adalah suatu ungkapan antara dua pihak dalam sewa-menyewa suatu barang atau benda. *Ijab* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad. *Qabul* adalah kata yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* untuk menerangkan persetujuannya.<sup>26</sup>

Suatu akad dapat dipandang berakhir apabila telah mencapai tujuannya. Selain tercapainya tujuan, akad dipandang berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan).

---

<sup>23</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h. 101.

<sup>24</sup>*Ibid.*

<sup>25</sup>Oni Sahroni, Hasanuddin, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016) h. 3.

<sup>26</sup>Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah ....*, h. 27.

*Fasakh* terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut:<sup>27</sup>

- a) Di-*fasakh* (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara'.
  - b) Dengan sebab adanya *khiyar*.
  - c) Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena menyesal atas akad yang baru saja dilakukan *fasakh* dengan cara ini disebut dengan *iqalah*.
  - d) Karena kewajiban yang ditimbulkan, oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak-pihak bersangkutan.
  - e) Karena habis waktu.
  - f) Karena tidak dapat izin dari pihak yang berwenang.
  - g) Karena kematian.
- 3) Sewa atau imbalan (*Ujrah*)

Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan *ujrah*. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli. Tetapi pada waktu akad para pihak dapat mengadakan kesepakatan seperti pembayaran boleh diadakan dengan mendahulukan imbalan atau mengakhirkan imbalan.<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2013), h. 100.

<sup>28</sup> Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah ....*, h. 30.

#### 4) Manfaat atau obyek (*Ma'qud Alaih*)

*Ma'qud alaih* yaitu barang yang dijadikan objek sewa-menyewa. Syarat-syarat barang yang boleh dan sah dijadikan objek sewa-menyewa adalah:<sup>29</sup>

- (a) Objek *ijarah* itu dapat diserahkan.
- (b) Objek *ijarah* itu dapat digunakan sesuai kegunaan.
- (c) Objek harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan.
- (d) Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama.

#### 2) Syarat Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa dipandang sah jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

##### 1) Pelaku sewa-menyewa harus berakal

Kedua belah pihak dalam melakukan akad haruslah berakal (waras). Maka tidak akan sah anak kecil atau orang gila yang belum *mumayyis*.<sup>30</sup> Secara umum sewa menyewa dikatakan bahwa para pihak yang melakukan *ijarah* seharusnya orang yang sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatan yang dilakukan, dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.<sup>31</sup>

<sup>29</sup> Muhammad Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Fiqh Muamalah* ...., h. 231.

<sup>30</sup> Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam* ...., h. 320.

<sup>31</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), h. 29.

## 2) Ridho kedua belah pihak

Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini akad sewa menyewa tidak boleh dilakukan salah satu pihak, kedua-duanya atas dasar kesepakatan, baik keterpaksaan itu datang nya dari pihak pihak yang berakad atau dari pihak lain.<sup>32</sup>

## 3) Objek sewa menyewa harus jelas manfaatnya

Barang yang disewa itu perlu diketahui mutu dan keadaannya demikian juga mengenai jangka waktunya, misalnya sebulan, setahun bahkan lebih. Pernyataan ini dikemukakan oleh fuqoha berlandaskan kepada *mashlahah*, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat sesuatu yang samar.<sup>33</sup>

## 4) Objek sewa menyewa haruslah terpenuhi

Dengan demikian sesuatu yang diakadkan haruslah sesuatu yang sesuai dengan kenyataan (*realitas*), bukan sesuatu yang tidak berwujud dengan sifat yang *gharar*, maka objek yang menjadi transaksi diserahkan terimakan berikut dengan manfaatnya.<sup>34</sup>

## 5) Objek sewa menyewa haruslah barang yang halal

Islam tidak membenarkan sewa-menyewa atau perburuhan yang terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, misalnya sewa menyewa rumah untuk perbuatan maksiat.<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup> *Ibid.*

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam ....*, h. 321.

<sup>35</sup> *Ibid.*



6) Pembayaran (uang) harus bernilai dan jelas

Jumlah pembayaran sewa menyewa haruslah dirundingkan terlebih dahulu, atau kedua belah pihak mengembalikan kepada adat kebiasaan yang sudah berlaku.<sup>36</sup>

**d. Macam-Macam Sewa-Menyewa**

Pembagian *ijarah* biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek *ijarah* tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, akad *ijarah* menurut Ulama Fiqh terbagi menjadi dua macam :

- 1) *Ijarah 'ain* atau sewa menyewa yang bersifat manfaat, yaitu menyewa dengan memanfaatkan benda yang kelihatan dan dapat dirasa. Contohnya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang diperbolehkan *syara'* untuk dipergunakan, maka jumhur ulama sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa.<sup>37</sup>
- 2) *Ijarah immah* atau sewa menyewa yang bersifat pekerjaan, yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan.<sup>38</sup>

Sewa menyewa seperti ini hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, misalnya buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang sepatu dan lain-lain. Sewa menyewa seperti ini ada yang bersifat pribadi, misalnya menggaji seorang pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam, serta sewa menyewa yang

<sup>36</sup> Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah Terjemahan Tirmidzi* ...., h. 19-20.

<sup>37</sup> Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam* ...., h. 662.

<sup>38</sup> Al-Ustadz Idris Ahmad, *Fiqh Syafi'iyah* (Jakarta: Karya Indah, 1986), h. 83.

bersifat serikat yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, misalnya tukang sepatu, buruh pabrik dan tukang jahit.

Kedua bentuk sewa menyewa terhadap pekerjaan ini hukumnya diperbolehkan.<sup>39</sup> Akad ini dalam Madzhab Syafi'i hampir sama dengan akad pesanan (*salam*), yang harus diperhatikan dalam *ijarah* ini adalah upah atau ongkos harus dibayar dimuka, sama seperti akad pesanan.<sup>40</sup>

#### e. Hak Dan Kewajiban Dalam Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa menyewa adalah salah satu bentuk usaha yang dilakukan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu. Akan tetapi, secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat menjadi mata pencaharian bagi pihak yang menyewakan benda (bisnis). Dalam hubungan ini, pihak yang menyewakan benda dapat berstatus sebagai pengusaha, produsen (*profit oriented*), sedangkan pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen, badan hukum yang menikmati benda.

Hukum Islam sebagai tatanan hukum yang dipedomani dan ditaati oleh mayoritas penduduk dan masyarakat Indonesia adalah hukum yang telah hidup dalam masyarakat, dan merupakan sebagian

<sup>39</sup> Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam* ...., h. 662.

<sup>40</sup> Ibn Taimiyah dan Ibn Qayim, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akad dan Hikmah* (Jakarta: Pustaka Azzam, 1975), h. 57.

dari ajaran dan keyakinan Islam yang eksis dalam kehidupan hukum nasional, serta merupakan bahan dalam pembinaan dan pengembangannya. Firman Allah SWT dalam surat Al Maidah ayat 1 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيدُ



Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian timbal balik sehingga ada hak dan kewajiban yang membebani para pihak yang melakukan perjanjian. Kewajiban pihak yang menyewakan dapat ditemukan di dalam pasal 1550 KUH Perdata. Kewajiban-kewajiban tersebut, yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.

c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang terteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.<sup>41</sup>

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewa untuk dinikmati kegunaan barang tersebut bukan hak miliknya. Tentang pemeliharaan barang yang disewakan pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewakan. Ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 1551 ayat (2) KUH Perdata yang berbunyi: “Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembedulan-pembedulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan kecuali pembedulan-pembedulan yang menjadi wajibnya si penyewa”<sup>42</sup>

Pasal 1552 KUH Perdata mengatur tentang cacat dari barang yang disewakan. “Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menanggung semua cacat dari barang yang dapat merintangai pemakaian barang yang disewakan walaupun sewaktu perjanjian dibuat pihak-pihak tidak mengetahui cacat tersebut”<sup>43</sup> Jika cacat tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa maka pihak yang menyewakan diwajibkan untuk mengganti kerugian. “Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menjamin tentang gangguan atau rintangan yang mengganggu penyewa menikmati objek sewa yang

---

<sup>41</sup> KUH Perdata Pasal 1550.

<sup>42</sup> KUH Perdata Pasal 1551 ayat 2.

<sup>43</sup> KUH Perdata Pasal 1552.

disebabkan suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya”.<sup>44</sup>

Jika terjadi yang demikian, maka penyewa berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut pertimbangan, asalkan gangguan dan rintangan tersebut telah diberitahukan kepada pemilik. Akan tetapi pihak yang menyewakan tidak diwajibkan untuk menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam menggunakan barang sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga dengan peristiwa yang tidak berkaitan dengan tuntutan atas hak milik atas barang sewa. Pihak yang menyewakan disamping dibebani dengan kewajiban juga menerima hak. Hak-hak yang diperoleh pihak yang menyewakan dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1548 KUH Perdata, yaitu:

- a. Menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian;
- b. Menegur penyewa apabila penyewa tidak menjalankan kewajibanya dengan baik.<sup>45</sup>

Pasal 1560, 1564, dan 1583 KUH Perdata menentukan bahwa pihak penyewa memiliki kewajiban-kewajiban, yaitu:

- a. Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan.

---

<sup>44</sup> KUH Perdata pasal 1556 dan 1557.

<sup>45</sup> KUH Perdata pasal 1548.



- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.
- c. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewamenyewa, kecuali jika penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan si penyewa.
- d. Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa-menyewa dan adat kebiasaan setempat.

Pihak penyewa memiliki hak, yaitu sebagai berikut:

- a. Menerima barang yang disewa.
- b. Memperoleh kenikmatan yang tentram atas barang yang disewakan selama waktu sewa.
- c. Menuntut pembetulan-pembetulan atas barang yang disewa, apabila pembetula-pembetulan tersebut merupakan kewajiban pihak yang menyewakan.<sup>46</sup>

Dalam pelaksanaan sewa-menyewa, pihak yang menyewakan merumuskan sendiri ketentuan sewa menyewa dan pihak penyewa hanya menyetujui atau menolak ketentuan sewa-menyewa itu secara keseluruhan. Klausula eksonerasi dalam sewa-menyewa terutama bertujuan untuk melindungi kepentingan pemilik supaya benda sewaanannya itu jangan sampai dirusak oleh penyewa. Selain itu, juga supaya penyewaan tersebut tidak menimbulkan biaya yang hanya dibebankan kepada pemilik. Pemilik yang menyewakan benda miliknya tentu mencari manfaat nilai lebih dari benda miliknya itu.

Jika dengan penyewaan itu malahan menimbulkan kerugian, sewa-menyewa menjadi tidak berguna bagi pemilik benda. Oleh karena itu, pihak yang menyewakan selaku pemilik benda merumuskan ketentuan khusus dalam sewa menyewa tertulis yang membatasi atau meniadakan tanggung jawab pemilik dalam hal-hal tertentu. Disamping

---

<sup>46</sup> KUH Perdata Pasal 1560, 1564 Dan 1583.

itu, klausula *eksonerasi* berfungsi sebagai peringatan bagi penyewa agar memakai benda sewaan sebagai penyewa yang baik.

#### f. Prinsip-Prinsip Sewa-Menyewa

Menurut Islam prinsip-prinsip pokok *al-ijarah* haruslah dipenuhi oleh seseorang dalam suatu transaksi *al-ijarah* yang akan dilakukakannya. Prinsip-prinsip pokok tersebut adalah:<sup>47</sup>

- 1) Jasa yang ditransaksikan adalah jasa yang halal sehingga dibolehkan melakukan transaksi *al-ijarah* untuk keahlian memproduksi barang-barang keperluan sehari-hari yang halal seperti untuk memproduksi makanan, pakaian, peralatan rumah tangga dan lain-lain. Namun tidak dibolehkan transaksi *al-ijarah* untuk keahlian membuat minuman keras, membuat narkoba dan obat-obat terlarang atau segala aktifitas yang terkait dengan riba.
- 2) Memenuhi syarat sahnya transaksi *al-ijarah* yakni:
  - (a) Orang-orang yang mengadakan transaksi *ajiir* dan *musta'jir* haruslah sudah *mumayyiz* yakni sudah mampu membedakan baik dan buruk sehingga tidak sah melakukan transaksi *alijarah* jika salah satu atau kedua pihak belum *mumayyiz* seperti anak kecil.
  - (b) Transaksi atau akad harus didasarkan pada keridaan kedua pihak, tidak boleh karena ada unsur paksaan.
- 3) Transaksi *ijarah* haruslah memenuhi ketentuan dan aturan yang jelas yang dapat mencegah terjadinya perselisihan antara kedua pihak yang

---

<sup>47</sup> M. Shalahuddin, *Asas-Asas Ekonomi Islam* Ed. I (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h. 72-73.

bertransaksi. *Ijarah* adalah memanfaatkan sesuatu yang dikontrak. Apabila transaksi tersebut berhubungan dengan seorang *ajîr*, maka yang dimanfaatkan adalah tenaganya, sehingga untuk mengontrak seorang *ajîr* tadi harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah serta tenaganya. Oleh karena itu, jenis pekerjaannya harus dijelaskan sehingga tidak kabur. Karena transaksi *ijarah* yang masih kabur hukumnya *fasid* (rusak). Dan waktunya juga harus ditentukan, misalkan harian, bulanan, atau tahunan. Disamping itu upah kerjanya harus ditetapkan. Karena itu dalam transaksi *ijarah* ada hal-hal yang harus jelas ketentuannya yang menyangkut:

- (a) Bentuk dan jenis pekerjaan (*nau al amal*).
- (b) Masa kerja (*muddah al-amal*).
- (c) Upah kerja (*ujrah al amal*).
- (d) Tenaga yang dicurahkan saat bekerja (*al-juhd alladziy yubdzalu fii al-amal*).<sup>48</sup>

**g. Manfaat dan Hikmah Sewa-Menyewa (*ijarah*)**

Akibat hukum dari sewa-menyewa adalah jika sebuah akad sewa-menyewa sudah berlangsung, segala rukun dan syaratnya dipenuhi maka konsekuensinya pihak yang menyewakan memindahkan barang kepada penyewa sesuai dengan harga yang disepakati.<sup>49</sup> Orang yang terjun di dunia perniagaan, berkewajiban mengetahui hal-hal yang dapat mengakibatkan sewa-menyewa itu sah atau tidak (*fasid*). Bentuk mu'amalah sewa-menyewa

<sup>48</sup> *Ibid.*

<sup>49</sup> Sirrojuddin, *Ensiklopesi Hukum Islam*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003), h. 63.

ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia, karena itulah syari'at Islam membenarkannya.<sup>50</sup>

Dalam hal ini dapat diambil bahwa disamping muamalah jual beli maka sewa-menyewa ini mempunyai peran penting dalam kehidupan sehari-hari. Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian jual beli, merupakan transaksi yang bersifat konsensual. Perjanjian ini mempunyai akibat hukum yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung. Maka pihak yang menyewakan (*mu'jur*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*) dan dengan diserahkan manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan kembali uang sewanya.<sup>51</sup> Adapun hikmah lainnya adalah:

- a) Dapat memenuhi hajat orang banyak.
- b) Menumbuhkan sikap saling tolong menolong kepada sesama serta kepedulian pada orang lain.
- c) menciptakan hubungan silaturahmi kepada penyewa serta menumbuhkan persaudaraan yang baik antara penyewa dan orang yang menyewakan (*ujrah*).<sup>52</sup>

Adapun pembatalan atau berakhirnya akad *Ijarah* diantaranya adalah:

- a) Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad.

---

<sup>50</sup>Hanafi Ahmad, Tinjauan umum tentang sewa menyewa (*Ijarah*), tersedia di :<http://respository.uin-suska.ac.id/6522/4/babIII.htm>. (5 Januari 2020).

<sup>51</sup>Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam* (Bandung: Diponegoro, 1998) h. 319-320.

<sup>52</sup>Kumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Surabaya: Gemilang Publisher, 2016) h. 131.

b) *Iqolah*, yaitu pembatalan akad atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak. Hal ini dikarenakan *Ijarah* adalah *akad mu'awadhah* (Tukar-menukar).

c) Rusaknya barang yang disewakan sehingga tidak mungkin diteruskan.

## 2. Sewa-Menyewa Dalam Hukum Positif

### a. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa- Menyewa

Sewa- menyewa dalam Bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*, atau merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.<sup>53</sup>

Menurut Yahya Harahap, sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Menurut Wirjono sewa- menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu sendiri dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>54</sup>

Dari beberapa pengertian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian antara dua pihak yang

<sup>53</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ed.IV. (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2008), h. 338.

<sup>54</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1981), h. 190.



menimbulkan persetujuan atas barang dan harga yang diikuti dengan jangka waktu tertentu.<sup>55</sup>

Dalam praktiknya sewa-menyewa seringkali terjadi dalam penyewaan tanah, rumah mobil atau hal lainnya.<sup>56</sup> Untuk menjaga hak dan kewajiban pihak lain serta menjamin kepastian hukum bagi para pihak, maka Undang-Undang Hukum perdata mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak sewa-menyewa, yaitu :

- 1) Menyerahkan barang yang menjadi objek sewa-menyewa.
- 2) Memelihara barang sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
- 3) Bertanggung jawab atas cacat barang yang disewakan, walaupun pada persetujuan awal tidak mengetahuinya.<sup>57</sup>
- 4) Jika cacat barang itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa maka pihak yang menyewakan berhak memberikan ganti rugi.<sup>58</sup>

Adapun yang dimaksud dengan objek sewa adalah benda dan sewa, suatu benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak ataupun tidak bergerak. Peraturan mengenai sewa-menyewa termuat dalam buku III bab VII KUHPdt dapat

---

<sup>55</sup>*Ibid.*, h. 50.

<sup>56</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h. 123.

<sup>57</sup> Libertus Jehani, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian*, (Cianjur: Visi Media, 2007), h. 98.

<sup>58</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press), h. 123.

diberlakukan untuk segala macam sewa-menyewa mengenai semua jenis benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak.

Mengenai harga sewa yang diberlakukan sering juga dilakukan dalam bentuk *carter* (borongan) atau istilah dari rumah kost pembayaran bisa langsung satu tahun.<sup>59</sup>

Buku III dan VII KUHPdt mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa, dalam bagian kedua dimuat pasal-pasal yang sama-sama berlaku bagi sewa-menyewa rumah dan tanah dan dibagian ke tiga dimuat pasal-pasal yang khusus berlaku bagi sewa-menyewa dan parabot rumah rumah.

Buku III KUHPdt mempunyai arti luas dari perikatan perjanjian, pasal 1233 KUHPdt menyatakan bahwa perikatan lahir karena adanya suatu persetujuan. Dinamakan persetujuan karena dua pihak setuju untuk melaksanakan sesuatu, mengenai hal persetujuan perjanjian itu sendiri diatur dalam pasal 1313 KUHPdt, dinyatakan bahwa “Persetujuan adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih yang saling mengikatkan”<sup>60</sup>

Dari pengertian yang dikemukakan tersebut, disimpulkan bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang menimbulkan lahirnya

---

<sup>59</sup>*Ibid.*, h. 129.

<sup>60</sup>M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Gemilang Publisher, 1989), h. 7.

perikatan hubungan antara pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban.<sup>61</sup>

Prof. Subekti mantan ketua Mahkamah Agung RI, beliau menyatakan bahwa peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat di dalam buku III dan VII KUHPdt dapat di berlakukan untuk segala macam sewa-menyewa, baik benda bergerak maupun tidak bergerak baik menggunakan waktu tertentu maupun yang tidak menggunakan waktu tertentu.<sup>62</sup>

Menurut R. Setiawan pasal 1313 KUHPdt perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, adapun syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat umum ataupun khusus yang di muat pasal 1320 KUHPdt, yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkannya.
- 2) Kecakapan untuk memberi suatu perikatan.
- 3) Suatu hal tertentu.
- 4) Suatu sebab yang halal.

Sewa-menyewa merupakan suatu hubungan keperdataan, yang diatur dalam pasal 1547 KUH Perdata, pasal 1547 menyatakan bahwa sewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada

---

<sup>61</sup> Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Aksara, 1967) h. 208.

<sup>62</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1985), h. 48.

pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut yaitu penyewa.

## **b. Objek Dan Jangka Waktu Dalam Sewa-Menyewa**

### **1) Objek sewa-menyewa**

Objek sewa-menyewa adalah benda dan sewa, benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud.<sup>63</sup> Dengan demikian, benda yang disewakan itu statusnya harus jelas dan sah menurut hukum dan diketahui jelas oleh calon penyewa. Perbuatan dalam sewa-menyewa melingkupi lima unsur, yaitu persetujuan penyerahan benda sewaan, pembayaran uang sewa, waktu sewa dan persyaratan sewa-menyewa. Adapun maksud dari keterangan di atas adalah :

- a) Persetujuan adalah suatu perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.<sup>64</sup>
- b) Penyerahan adalah suatu perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk diambil manfaatnya.<sup>65</sup>
- c) Pembayaran uang sewa adalah perbuatan memberikan sejumlah uang dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan.

<sup>63</sup> Ichsan, Achmad, *Hukum Perdata*, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1976) h. 154.

<sup>64</sup> Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010) h. 304.

<sup>65</sup> Hariri, Wawan Muhwan, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011) h. 208.

- d) Waktu sewa adalah suatu tolak ukur waktu lamanya sewa-menyewa berlangsung.<sup>66</sup>
- e) Persyaratan sewa-menyewa adalah ketentuan yang disepakati berasa untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan memperoleh hak pihak yang menyewakan.

## 2) Jangka Waktu Dalam Sewa-Menyewa

Jangka waktu dalam sewa-menyewa dinyatakan dengan waktu tertentu. Maksudnya adalah waktu yang ditentukan dengan hari, bulan ataupun tahun dan itupun telah disepakati oleh kedua belah pihak yang melakukan sewa-menyewa suatu objek.<sup>67</sup> Ada tiga hal perjanjian sewa-menyewa berakhir, diantaranya :

- a) Jangka waktu sewa berakhir, pada umumnya waktu sewa telah di tetapkan dalam perjanjian sewa-menyewa habis atau karena unit waktu yang telah ditetapkan telah habis. Dalam pasal 1570 KUHPdt, jika dibuat secara tertulis sewa-menyewa berakhir demi hukum setelah habis waktu yang di tentukan tanpa diberitahukan tentang pemberhentiannya.<sup>68</sup>
- b) Benda sewaan musnah, apabila benda sewaan musnah karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum (Pasal 1553 KUHPdt). Kata “gugur demi hukum” berarti perjanjian sewa-menyewa

<sup>66</sup>Prodjodikoro, Wirojo, *Hukum Perdata Tentang Hak-Hak Atas Benda* (Jakarta: Seoroengan, 1960), h. 178.

<sup>67</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Rincka Cipta, 2007), h. 8.

<sup>68</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), h. 97.



itu berakhir dan bukan karena kehendak pihak, melainkan keadaan. Menurut pasal 1575 KUHPdt, jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa-menyewa meninggal dunia perjanjian sewa-menyewa tidak berakhir namun bisa di teruskan oleh ahli warisnya.<sup>69</sup>

- c) Pembatalan sewa-menyewa, adapun pembatalan dalam sewa-menyewa mencakup benda sewaan musnah sebagian, kemudian ada perbaikan benda sewaan sehingga tidak dapat didiami, ataupun benda sewaan dibatalkan karena hendak didiami sendiri sesuai dengan perjanjian.<sup>70</sup>

Adapun untuk mengetahui jangka waktu berlakunya sewa-menyewa, ada beberapa cara yang dapat ditempuh diantaranya :

- 1) Kepastian jangka waktu yang ditetapkan di dalam perjanjian, misalnya satu tahun terhitung sejak perjanjian dilakukan 1 Januari 2010 maka perhitungan jangka waktu berakhir yaitu 1 Januari 2011.
- 2) Tarif sewa untuk setiap unit waktu, misalnya ditentukan secara harian semisal tarif sewa Rumah kost per hari 350 ribu rupiah maka hitungan 1x24 jam di tentukan dengan harga tersebut begitupun seterusnya.

<sup>69</sup> Ali Afandi, *Hukum Waris*, (Yogyakarta: Gadjah Mada, 1968), h. 201.

<sup>70</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 2010), h. 57

### c. Hak dan Kewajiban Pemilik Objek Dan Penyewa

Hak dan kewajiban keterkaitan pihak yang menyewakan untuk menyerahkan penguasaan benda guna dinikmati dan untuk memperoleh sewa serta keterkaitan penyewa untuk membayar sewa dan untuk memperoleh kenikmatan atas benda yang disewakan.<sup>71</sup>

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga dari apa yang menjadi objek sewa, dan dalam hal ini kewajiban pihak yang menyewakan diatur dalam pasal 1550 KUHPdt yang terdiri dari tiga macam, yang mana kewajiban tersebut merupakan kewajiban yang harus dibebankan kepada pihak yang menyewakan sekalipun tidak ditentukan dalam persetujuan. Ketiga kewajiban tersebut adalah :

- 1) Kewajiban menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.

Mengenai penyerahan barang disini adalah penyerahan secara nyata sehingga pihak yang menyerahkan harus melakukan tindakan pengosongan dan penentuan terhadap barang yang disewakan. Dan dalam penyerahan barang ini pihak yang menyewakan tidak bisa menuntut secara yuridis karena pihak penyewa tidak berstatus sebagai pemilik sehingga penyerahan barang dilakukan dibawah penguasaan si penyewa.<sup>72</sup>

- 2) Berkewajiban memelihara barang yang disewakan selama waktu yang diperjanjikan, sehingga barang itu dapat dipakai dan dinikmati sesuai hajat penyewa. Mengenai kewajiban ini, pihak yang menyewakan

---

<sup>71</sup> Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), h. 31.

<sup>72</sup> *Ibid.*, h. 30.

wajib melakukan perbaikan atau pemeliharaan barang yang disewakan sehingga penyewa dapat memakai dan menikmati barang yang disewakan sesuai dengan kebutuhannya.

3) Kewajiban memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram dari objek sewa sesuai dengan berlangsungnya sewa, dan di dalam hal kewajiban ini hakikat kenikmatan yang tentram di tentukan di dalam pasal 1552-1554, 1557 dan 1558 KUHPdt, antara lain :

a) Pihak yang menyewakan bertanggung jawab atas barang yang disewakan. Menurut Yahya Harahap batasan gangguan pemakaian barang dianggap cacat apabila sesuatu tersebut menimbulkan gangguan atas pemakaian seluruh barang.<sup>73</sup>

b) Pihak penyewa tidak boleh merubah bangunan dan susunan barang ataupun objek sewa selama masa sewa masih berlangsung.<sup>74</sup>

Adapun dalam sewa memiliki suatu sistem yang di dalamnya mengaut pihak atau hal lain dengan tujuan tertentu, adapun sistem tersebut adalah :

- a) Subjek hukum, yaitu pihak yang menyewakan dan penyewa.
- b) Status hukum, yaitu untuk kepentingan diri sendiri atau pihak lain.
- c) Peristiwa hukum, yaitu suatu persetujuan penyerahan penguasaan benda untuk dinikmati dan pembayaran sewa sebagai imbalan.
- d) Objek hukum, yaitu benda dan sewa sebagai prestasi.

---

<sup>73</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), h. 226.

<sup>74</sup> *Ibid.*, h. 229.

#### d. Akad Sewa Tertulis Dan Tidak Tertulis

##### 1) Akad Sewa tertulis

Akad sewa tertulis adalah suatu perjanjian dimana tatanan aturan di dalam perjanjian tersebut bukan hanya ucapan, namun tertera jelas disebuah tulisan dan dapat dipertanggung jawabkan. Dalam hal ini apabila perjanjian sewa tertulis maka sewa akan berakhir demi hukum (secara otomatis), dan apabila waktu di tentukan telah habis maka tanpa diperlukan suatu pemberitahuan pemberhentian.<sup>75</sup>

Adapun di dalam pasal 1570 KUHPdt, memuat ketentuan sewa-menyewa dibuat secara tertulis dan sewa-menyewa itu berakhir demi hukum jika waktu sewa yang telah dilakukan telah berakhir, dan tanpa diperlukan kembali pemberitahuan kembali kepada pihak penyewa.<sup>76</sup>

Perjanjian yang tertulis maka di dalamnya memuat uraian lengkap diantaranya, identitas kedua perjanjian sewa, harga dan masa sewa, pembayaran tagihan, perawatan objek, percantuman sanksi dan tanda tangan serta matrai yang menjadikan sebuah perjannian itu kuat.

<sup>75</sup> R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradya Paramita, 2009), h. 385.

<sup>76</sup> R. Soeroso, *Perjanjian dibawah Tangan Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 9.

## 2) Akad Sewa tidak tertulis

Akad sewa tidak tertulis atau bisa disebut juga dengan perjanjian melalui lisan, dalam hal ini tidak sama halnya perjanjian yang dilakukan secara tertulis yang di dalamnya berisikan surat atau dokumen.<sup>77</sup> Pada umumnya kontrak lisan di Indonesia dianggap sah layaknya kontrak tertulis dan ketentuan tersebut diatur dalam pasal 1320 KUHPdt sama sekali tidak mewajibkan agar suatu perjanjian dibuat secara tertulis, namun apabila terjadi suatu perkara yang berkaitan dengan perjanjian lisan maka bukti tertulis dapat di gunakan sebagai alat bukti untuk menunjukkan keberadaan suatu perjanjian tersebut. Pasal 1571 KUHPdt menegaskan, jika perjanjian sewa-menyewa tidak tertulis maka sewa-menyewa pun berakhir tidak pada waktu yang ditentukan.<sup>78</sup> Pengaturan penyelenggaraan sewa-menyewa yaitu:

### a) Pasal 1548 KUH Perdata

Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan barang atau suatu objek yang menjadi target penyewaan kepada orang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran yang disepakati ataupun disanggupi oleh pihak

<sup>77</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradya Paramita, 2009), h. 79.

<sup>78</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* Edisi VII, (Yogyakarta: Liberty, 2006), h.168.

penyewa serta kesepakatan antara kedua belah pihak.<sup>79</sup>

Definisi perjanjian sewa-menyewa berdasarkan pasal 1548 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmtan dari objek sewa-menyewa.<sup>80</sup>

Terdapat hak dan kewajiban berdasarkan hukum yaitu pasal 1550. KUH Perdata pihak penyewa memiliki sejumlah kewajiban, diantaranya :

- (1) Memberikan properti yang menjadi objek sewa kepada penyewa.
- (2) Memelihara properti yang disewakan sehingga dapat dipakai sesuai dengan kegunaan.
- (3) Memastikan ketentraman, kenyamanan dan keamanan kepada penyewa properti.

Sebagai mana diatur dalam pasal 1548 KUH Perdata, pemilik sewa memiliki hak yaitu :

1. Menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian.
2. Menegur penyewa apabila penyewa tidak menjalankan kewajibanya dengan baik.

<sup>79</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rincka Cipta, 2007), h. 192.

<sup>80</sup> Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Putra Abadin, 1999), h. 302.



3. Menuntut ganti rugi jika properti yang disewakan dirusak sehingga tidak sesuai dengan kegunaan diawal dan menurut perjanjian sewa-menyewa.

b) Pasal 1551-1552 KUH Perdata

Pasal 1551 memuat tentang pihak yang menyewakan wajib untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segalanya selama waktu sewa, dan harus menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan yang perlu dilakukan pada barang yang disewakan, kecuali pembentukan yang menjadi kewajiban penyewa. Kemudian pasal 1552 memuat tentang pihak yang menyewakan harus menanggung penyewa terhadap semua cacat barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang itu, meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuat persetujuan sewa.

Jika terjadi cacat dan merugikan pemilik sewa maka penyewa wajib memberikan ganti rugi dari kerusakan yang terjadi. Adapun hak dan kewajiban dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan, sedangkan kewajibanya adalah sebagai berikut (pasal 1551-1552) KUH Perdata, yaitu :

- 1) Barang yang disewakan harus diserahkan dalam keadaan baik.
- 2) Barang yang disewakan harus dijaga baik-baik dan yang rusak wajib di perbaiki.

- 3) Menjamin terhadap penyewa untuk dapat memakai dan menggunakan barang yang disewa dengan aman selama berlaku perjanjian sewa-menyewa.

### 3. Wanprestasi

#### a. Pengertian Wanprestasi

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam buku hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengingatkan diri untuk itu, pelaksanaan yang mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.<sup>81</sup>

Adapun yang merupakan model-model dari prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam pasal 1234 KUH perdata yaitu berupa:

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Berbuat sesuatu
- 3) Tidak berbuat sesuatu

Sementara itu yang dimaksud dengan wanprestasi (*default* atau *non fulfillment* ataupun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract*) adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersekutuan.<sup>82</sup> Tindakan wanprestasi ini terjadi karena:

- a) Kesenjangan

---

<sup>81</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), h. 87.

<sup>82</sup> *Ibid.*, h. 89.

- b) Keahlian
- c) Tanpa kesalahan (tanpa kesenjangan atau kelalaian).

Akan tetapi berbeda dengan hukum pidana atau hukum tentang perbuatan melawan hukum, hukum kontrak tidak begitu membedakan apakah suatu kontrak dilaksanakan dengan adanya suatu unsur kesalahan dari para pihak atau tidak. Akibatnya tetap sama, yakni pemberian ganti rugi dengan perhitungan-perhitungan tertentu. Kecuali tidak dilaksanakan kontrak tersebut karena alasan-alasan *force majeure*, yang umumnya membebaskan pihak yang tidak memenuhi prestasi untuk sementara atau untuk selama-lamanya. Disamping itu, apabila seseorang telah tidak melaksanakan prestasinya sesuai ketentuan kontrak, maka pada umumnya (dengan beberapa pengecualian), tidak dengan sendirinya dia melakukan wanprestasi. Apabila tidak ditentukan lain dalam kontrak atau dalam Undang-Undang maka wanprestasinya si debitur resmi terjadi setelah debitur dinyatakan lalai oleh kreditur (*ingebrekestelling*) yakni dengan dikeluarkannya “akta lalai” oleh pihak kreditur.<sup>83</sup>

Di dalam kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 36 dan 37 dijelaskan bahwa:

KHES pasal 36 “Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahan:

---

<sup>83</sup> Pasal 1238 KUH Perdata, h. 283.

- 1) Tidak melakukan apa yang dijanjikan melakukannya.
- 2) Melaksanakan apa yang telah dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- 3) Melakukan apa yang telah dijanjikan, tetapi terlambat atau
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>84</sup>

KHES Pasal 37 “pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu dinyatakan ingkar janji atau demi perjnjian sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang dilakukan.

#### **b. Jenis-Jenis Wanprestasi**

Ada berbagai model dari pihak yang tidak memnuhi prestasinya, walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakan. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Wanprestasi berupa tidak memenuhinya prestasi.
- 2) Wanprestasi berupa terlambat memnuhi prestasi.
- 3) Wanprestasi berupa tidak sempurna memnuhi prestasi.
- 4) Wanprestasi melakukan sesuatu yag oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>85</sup>

#### **c. Hak-Hak Kreditur Jika Terjadi Ingkar Janji**

Hak-hak kreditur adalah sebagai berikut:

---

<sup>84</sup> KHES, Pasal 36, h. 26.

<sup>85</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta: Intermas, 1992), h. 45.

- 1) Hak menuntut pemenuhan perikatan (*namoken*)
- 2) Hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*ontbinding*)
- 3) Hak menuntut ganti rugi (*schade vergeoding*)
- 4) Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi
- 5) Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

Di dalam kompilasi Hukum Ekonomi Syariah KHES dijelaskan bahwa:

Pasal 38 KHES “pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi:<sup>86</sup>

- 1) Membayar ganti rugi
- 2) Pembatalan akad
- 3) Peralihan risiko
- 4) Denda
- 5) Membayar biaya perkara

Selanjutnya dijelaskan dalam pasal 39 yang berbunyi:<sup>87</sup>

Pasal 39 KHES tentang sanksi pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila:

- 1) Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji
- 2) Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

---

<sup>86</sup> KHES, Pasal 38, h. 26.

<sup>87</sup> KHES, Pasal 39, h. 27.

- 3) Pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji yang dilakukannya tidak dibawa paksaan.

## B. Tinjauan Pustaka

Tinjauan Pustaka Adalah ulasan mengenai penelitian-penelitian terdahulu yang ada kemiripan objek atau permasalahan, yang sangat boleh jadi ada kaitannya dengan penelitian yang sedang dilakukan. Penelitian tersebut dapat berupa laporan penelitian, jurnal, skripsi, tesis atau disertasi.<sup>88</sup>

1. Ratri Widiastuti, 2010, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Kamar Kost Di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta*. Dalam penelitian ini menunjukkan bahwa kesepakatan yang terjadi antara penyewa dan pemilik kamar sewaan dilakukan secara lisan dan tertulis. Hal ini dilakukan sesuai dengan hukum Islam dengan memenuhi rukun dan syarat. Untuk penentuan harga dan jangka waktu sewa telah ditentukan berdasarkan berbagai fasilitas yang disediakan seperti fasilitas fisik dan non fisiknya. Sedangkan wanprestasi yang terdapat pada praktek sewa-menyewa ini diselesaikan dengan suatu ganti rugi yang sebelumnya disepakati oleh kedua belah pihak. Dengan memperhatikan norma-norma hukum Islam yang bersumber dari Al-Quran dan As-Sunnah maka sewa-menyewa kamar kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta dapat dipandang sah dan dibenarkan, dengan alasan sewa-menyewa kamar kost tersebut telah memenuhi syarat-

---

<sup>88</sup> OdonIwirawan, tersedia di: <https://brainly.co.id/tugas/270311>, (17 Agustus 2020 Pukul 16:19)



syarat yang ditetapkan oleh hukum Islam, terutama yang berkaitan dengan subjek akad dan objek akad sewa-menyewa.<sup>89</sup>

2. Dendi Purwagandi, 2019, Dengan Judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang. Dalam praktiknya penyewa memberikan sejumlah uang yang telah disepakati sebagai pembayaran atas manfaat tempat tinggal yang disewakannya. Sedangkan pemilik kontrakan menerima uang sewa dan berkewajiban memberikan manfaat rumah kontakn kepada penyewa sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Dalam akad sewa-menyewa ini kedua belah pihak telah menyepakati perjanjian yang diperjanjikan, seperti berapa biaya sewa yang harus dibayarkan, kapan waktu pembayaran, berapa lama sewa dan apa saja yang harus dipenuhi oleh penyewa sebelum menempati rumahnya. Dengan kesimpulan bahwa akad sewa-menyewa ini telah memenuhi prinsip ekonomi Islam karena memberikan masalah bagi banyak orang. dalam menetapkan harga pun sudah disepakati oleh kedua belah pihak dengan kerelaan tanpa adanya paksaan dan manfaat yang diterima oleh penyewa pun sudah sesuai dengan biaya yang dikeluarkan sehingga sesuai dengan nilai keadilan.<sup>90</sup>
3. Muchsin, 2006, Wanprestasi Perjanjian Sewa-Menyewa Ruangan Perkantoran Di Gedung Petra Jasa Jakarta, hasil dari penelitian ini bahwa

---

<sup>89</sup> Ratri Widiastuti, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Kamar Kost Di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta", Skripsi Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2010.

<sup>90</sup> Dendi Purwagandi, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang, SKRIPSI Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2019.

PT. Patra jasa menggunakan perjanjian baku untuk melakukan perjanjian dengan penyewa yang hendak menyewa di gedung perkantoran patra jasa, serta terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu penyewa yang hendak menyewa di gedung perkantoran patra jasa, serta terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu penyewa yaitu PT. Cipta paranti intrasarana berupa melakukan tidak melakukan pembayaran hutang jatuh tempo. Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini adalah bahwa perjanjian sewa-menyewa sudah sesuai dengan ketentuan hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia dan wanprestasi berupa tidak melakukan pembayaran hutang jatuh tempo yang dilakukan oleh PT. Cipta Piranti Intrasarana telah dibuat surat peringatan dan cara penyelesaian dari wanprestasi tersebut.<sup>91</sup>

4. Nurhikmah Djufri, dengan judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Studi Kasus Kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan V Kecamatan Sario Kota Manado. Dengan hasil penelitian akad sewa-menyewa rumah kontrakan tersebut sudah sesuai dengan orang yang menyewakan, orang yang menyewa dan ada barang atau rumah yang disewakan, dalam hal tersebut semua diperlukan penjelasan-penjelasan baik mengenai rumah dan jangka waktu yang disepakati oleh penyewa dan yang menyewakan kapan waktu berakhirnya sewa-menyewa, karena sewa-menyewa hanya menggunakan fungsi atau manfaat dari barang atau benda yang disewakan tanpa memiliki barang atau benda tersebut, jadi rumah tetap

---

<sup>91</sup> Muchsin, Wanprestasi Perjanjian Sewa-Menyewa Ruangan Perkantoran Di Gedung Petra Jasa Jakarta, Skripsi Jurusan Muamalah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2006.

milik orang yang menyewakan tetapi manfaatnya digunakan oleh orang yang menyewa dengan memberikan imbalan berupa upah dengan ketentuan waktu dan besarnya biaya sewa tergantung kesepakatan orang yang menyewakan dan orang yang menyewakan barang atau ruman yang disewakan di rumah tersebut.<sup>92</sup>

Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan penulis adalah pelaksanaan sewa-menyewa rumah kost ditinjau dari hukum positif dan hukum Islam studi pada Rumah Kos Abu Bakar Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung yang berfokus pada hukum positif dan hukum Islam dari tidak terpenuhinya suatu hak dan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh pihak pemilik Kos Abu Bakar dan didapatkan oleh penyewa Kos Abu Bakar. Dimana pada pelaksanaan sewa-menyewa tidak disesuaikan dengan akad yang dilakukan pada awal perjanjian. hal tersebut harus diteliti agar tidak ada yang merasa dirugikan dikemudian hari atas transaksi atau pelaksanaan yang terjadi tersebut.

---

<sup>92</sup> Nurhikmah Djufri, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontakan Studi Kasus Kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan V Kecamatan Sario Kota Manado" Jurnal Al'a, 2013.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ahmad, Al-Ustadz Idris *Fiqh Syafi'iyah*, Jakarta: Karya Indah, 1986.
- Al Fauzan, Saleh, *Fiqh Sehari –Hari*, Jakarta : Gema Insani Perss, 2005.
- Ali, Afandi, *Hukum Waris*, Yogyakarta: Gadjah Mada, 1968.
- Al-Jaziry, Abdur Rahman, *Al- Fiqih Muamalah*, Jakarta : Amzah, 2010.
- , *Al-Fiqih' ala Al- Madzhab Al- Arba'ah*, Kairo: Dar Al- Hadist, 2004.
- Anshori, Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2010.
- , Robinson, *Ulumul Qur'an*, Bandung: CV Pustaka Setia, 201.
- , Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Arikunto, Suharsimi *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta : Rineka Cipta, 1991.
- AS, Susiadi, *Metodologi Penelitian*, Bandar Lampung: Fakultas Syari'ah IAIN Raden Intan Lampung, 2014.
- Ash-Shabumi, M. Ali, *Terjemah Tafsir Ayat Ahkam*, Rawa'i Al- Bayan Tafsir Ayat, 1983.
- Ash-Shiddeqy, M. Hasbyi, *Hukum-Hukum Fiqih Islam, Cet. 1*, Semarang : Pustaka Rizki Putra, 1997.
- Ash-Shiddieqy, Hasbi, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Semarang: Rezeki Putra, 1976.
- Bank Indonesia, *Kodifikasi Produk Perbankan Syariah*, Bandung: Pustaka Rizki Putra, 2009.
- Chairuman Pasabiru dan Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* Jakarta : Sinar Grafika, 2004.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ed.IV, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.

Departemen Pendidikan Nasional *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. edisi ke empat. PT Gramedia Pustaka Utama, 2011.

Djamil, Fathurrahman, *Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000.

Fikri, Ali, *Al- Mu'amalat Al- Maddiyah wa Al- Adabiyah, cet. I*, dalam Ahmad Wardi Muslih, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010.

Fuady, Munir, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.

Ghazali, Abdul Rahman, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2010.

Ghufron, Ajib, *Fiqh Muamalah II Kotemporer Indonesia*, Jakarta: Karya Abadi Jaya, 2015.

Harahap, M.Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Gemilang Publisher, 1989.

Hariri, Wawan Muhwan, *Hukum Perikatan*, Bandung: Pustaka Setia, 2011.

Haroen, Nasrun *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.

Hasan, Muhammad Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

Hidayat, Syarif, *Implementasi Kebijakan Pajak Rumah Kos Kabupaten Sleman*, Skripsi Program Administrasi Negara Ilmu Sosial Universitas Negeri Yogyakarta.

Ibn Taimiyah dan Ibn Qayim, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akad dan Hikmah*, Jakarta: Pustaka Azzam, 1975.

Ichsan, Achmad, *Hukum Perdata IA dan IB*, Jakarta: Pembimbing Masa, 1976.

Ja'far, Khumedi *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Surabaya: Gemilang Publisher, 2016.

Jehani, Libertus, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian*, Cianjur: Visi Media, 2007.

Kadir, Muhammad Abdul, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 2010.

Karin, Helmi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.

KHES, Pasal 36.

KHES, Pasal 38.

KHES, Pasal 39.

KUH Perdata Pasal 1548

KUH Perdata Pasal 1550

KUH Perdata Pasal 1551 ayat 2

KUH Perdata Pasal 1552

KUH Perdata pasal 1556 dan 1557

KUH Perdata Pasal 1560, 1564 Dan 1583

Lubis, Suhrawardi K, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000.

Lubis, Suhrawardi K. dan Farid Wajadi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2012.

Mardalis, *Metode Penelitian*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2004.

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2013.

Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana, 2008.

Monografi Profil Kecamatan Sukarame, 2019.

Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.

Muslih, Ahmad Wardi *Fiqh Muamalah*, Jakarta : Amzah, 2010.

Musthafa Al-Faran, Syaikh Ahmad, *Menyelami Kedalaman Kandungan Al-Quran "Tafsir Imam Syafi" i Jilid 2*", Jakarta: Almahira, 2007.

Ningrat, Koetjaya, *Metode Pendidikan Masyarakat*, Jakarta: Ghia Indonesia, 1986.

Pasal 1238 KUH Perdata.

Prajogo, Soesilo, *Kamus Hukum Internasional Dan Indonesia*, Wippres 2007.

Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Aksara, 1967.



- Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur, 1981.
- Prodjodikoro, Wirojo, *Hukum Perdata Tentang Hak-Hak Atas Benda*, Jakarta: Seoroengan, 1960.
- R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradya Paramita, 2009.
- Rahman, Hasanuddin, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Remi, Sutan, *Perbankan Syariah dan Kedudukan Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, cet. I Jakarta : PT Pustaka Utama Grafiti, 1999.
- Rianse, Usman Dan Abadi, *Metodologi Penelitian Dan Ekonomi Teori Dan Aplikasi*, Bandung : Alfaberta, 2009.
- Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunah Tiga Belas*, Bandung : PT. Alma'arif, 1997.
- Sahroni, Oni Hasanuddin, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Sedarmayanti dan Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, Bandung: CV Mandar Maju, 2002.
- Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Jakarta: Putra Abadin, 1999.
- Shalahin, Buvana, *Kaidah Hukum Islam*, Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2016.
- Shalahuddin, M, *Asas-Asas Ekonomi Islam* Ed. I, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Sirrojuddin, *Enskilopesi Hukum Islam*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1985.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Rincka Cipta, 2007.
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, Jakarta: Interimas, 1992.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rincka Cipta, 2007.

Sudikno, Mertokusumo *Hukum Acaraperdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty Edisi VII, 2006.

Sudjana, Nana *Tuntutan Penyusunan Karya Ilmiah*, Bandung : Sinar Baru, 1991.

Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2012.

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006.

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Jakarta : Renika Cipta Ilmu, 2002.

Sutrisno, Hadi, *Metode Research*, Yogyakarta: Universitas Gajah Mada, 2002.

Syafe'i, Rachmat *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2014.

Syamsudin bin Qudamah Al-Maqdisi, *Asy-Syarah Al-Kabir*, Surabaya : Al- Fikir, 2013.

Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad, *Kifayah Al-Akhyar fi Hili Ghayah Al-Ikhtisar*, Surabaya: Al- Ilmi, 2014.

Usman, Husaini dan Akbar, Purnomo Setiadi, *Metodologi Penelitian Sosial*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2008.

Ya'qub, Hamzah, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung : CV. Diponegoro, 1998.

#### **Sumber Online**

Ahmad, Hanafi, Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa (*Ijarah*) tersedia di :<http://respository.uin-suska.ac.id/6522/4/babIII.htm>. (5 Januari 2020).

Dianingsih, Astika Nur, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa Rumah Kos, Studi Di Kawasan IAIN Purwokerto), Skripsi Program Sarjana Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.

Huzaema, Reka, Prespektif Fiqih Muamalah Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kos Studi Kasus Di Rumah Kos No.36 Kelurahan Dasan Agung Baru Lungkungan Pemuda Kecamatan Selaparang Kota Mataram, Skripsi Program Sarjana Hukum Universitas Islam Negeri Mattaram.

#### **Jurnal**

Eka Nuraini, Ab Mumin bin Ab Ghani, Akad Penerbitan Sukuk Di Pasar Modal Indonesia Dalam Perspektif Fikih, *Jurnal Al-adalah*, Vol.14 No.1. 2017.

Nuraini, Rahmawati Eka, Ab Mumin, Akad Jual Beli Dalam Presfektif Fikih dan Praktiknya Dipasar Modal Indonesia, *Jurnal Al-‘Adalah* Vol. XII, No. 4 Desember 2015

### **Wawancara**

Alsandi, Rizal Penyewa Kost, **Wawancara**, Di Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung, 16 Oktober 2019.

Bapak Abu Bakar, Pemilik Kos, **Wawancara**, Di Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung, 10 Oktober 2019.

Diki dan Doni, Penyewa Kost, **Wawancara**, Di Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung, 15 Oktober 2019.

Giri dan Budi, Penyewa Kost, **Wawancara**, Di Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung, 12 Oktober 2019.

Ibu Siti Halimah Pemilik Kos, **Wawancara**, Di Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung, 10 Oktober 2019.

Kris dan Anggi, Penyewa Kost, **Wawancara**, Di Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung, 15 Oktober 2019.

Riko dan Ahmad Penyewa Kost, **Wawancara**, Di Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung, 12 Oktober 2019.

Setiawan, Dimas, Penyewa Kost, **Wawancara**, Di Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung, 15 Oktober 2019.

Utomo, Agung, Penyewa Kost, **Wawancara**, Di Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung, 11 Oktober 2019.